

Newsletter Immobiliensteuerrecht 2-2021

Für unsere Mandanten, Geschäftspartner und Unternehmen



EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem aktuellen Newsletter informieren wir Sie ergänzend zu unserer Website über aktuelle Entwicklungen im Immobiliensteuerrecht. In dieser Ausgabe geben wir Ihnen ein kurzes Update über die Pläne der Ampel-Parteien im Immobiliensteuerrecht laut den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag. Ferner stellen wir Ihnen Neuigkeiten aus der Rechtsprechung und von der Finanzverwaltung vor. Sei es die Spekulationsfrist bei privaten Grundstücksveräußerungen, die steuerliche Behandlung kleiner Photovoltaikanlagen oder die erweiterte Grundstückskürzung bei der Gewerbesteuer – wir hoffen, dass für jeden von Ihnen etwas Interessantes dabei ist.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Prof. Dr. Oliver Middendorf
und Ihr Mike Rickermann

Umsatzsteueroptimierung durch Verzicht auf Steueroption

In dem vor dem Bundesfinanzhof (BFH) streitigen Sachverhalt wurde darüber verhandelt, ob der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung einer Grundstückslieferung nachträglich widerrufen werden kann.

Grundsätzlich sind Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, von der Umsatzsteuer befreit. Auf die Steuerbefreiung verzichtet die Verkäuferpartei regelmäßig, um eine Korrektur des Vorsteuerabzugs zu vermeiden. Für einen solchen Verzicht auf die Steuerbefreiung ist es notwendig, dass die Grundstückslieferung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt und der Verzicht auf die Steuerbefreiung in dem notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag erklärt wird.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) vertritt bislang die Auffassung, dass sowohl der Verzicht auf die Steuerbefreiung als auch der Widerruf der Steuerbefreiung nur in dem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag erklärt werden kann (vgl. BMF-Schreiben vom 2.8.2017).

Der BFH hat dieser Auffassung mit Beschluss vom 2.7.2021 widersprochen und entschieden, dass im Gegensatz zu der Optionsausübung die Rücknahme des Verzichts solange möglich ist, wie die Steuerfestsetzung für das Jahr der Leistungserbringung noch anfechtbar oder nach § 164 Abgabenordnung (AO) änderbar ist.

Der 11. Senat führt in der Urteilsbegründung aus, dass – im Gegensatz zu der Optionsausübung – der Leistungsempfänger bei dem Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht zu schützen ist, da er keine nachträgliche Belastung erfährt. Müsste der Verkäufer den Widerruf des Verzichts ebenfalls in dem notariellen Grundstückskaufvertrag erklären, wäre ein Verzicht de facto ausgeschlossen.

Da die Urteilsbegründung keine Ausführungen dazu enthält, ob nach Ansicht des BFH der Widerruf auch in notarieller Form zu erfolgen hat, ist dem Steuerpflichtigen im Zweifelsfall eine notarielle Beurkundung zu empfehlen.

Das Urteil des 11. Senats ist aus Sicht des Steuerpflichtigen zu begrüßen, da nun höchstrichterlich geklärt ist, dass der Verzicht auf die Steuerbefreiung auch nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags möglich ist. In der Praxis besteht regelmäßig ein Restrisiko, dass das erworbene Grundstück am Ende doch nicht umsatzsteuerpflichtig genutzt wird und es insofern zu einer Vorsteuerkorrektur gem. § 15 a Umsatzsteuergesetz (UStG) kommt. In diesen Fällen kann es im Einzelfall für den Käufer wirtschaftlich sinnvoll sein, auf einen Widerruf der Umsatzsteueroption durch den Verkäufer hinzuwirken. Dies gilt, wenn ein dadurch regelmäßig entstehender Vorsteuerschaden aufseiten des Verkäufers deutlich geringer ausfällt als der Vorsteuerschaden vom Käufer infolge der vorsteuerschädlichen Nutzung. Es bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung ihre Auffassung ändert und das Urteil des BFH anwenden wird. Sprechen Sie uns in derartigen Fällen gerne an.

Gewerbsteuerfalle: Verwaltung gemischt genutzter Gebäude

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 15.4.2021 entschieden, dass die Verwaltung von fremdem Grundbesitz der erweiterten Grundstücks Kürzung entgegensteht, wenn sie sich nicht ausschließlich auf die Betreuung von Wohnungsbauten beschränkt.

Das Gewerbebesteuergesetz (GewStG) sieht für gewerbliche Vermietungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen die Freistellung der Mieterträge von der Gewerbebesteuerung vor. Vermietungsunternehmen, die die steuerliche Begünstigung in Anspruch nehmen wollen, ist es nur in engen Grenzen erlaubt, weitere Tätigkeiten neben der Vermietungstätigkeit auszuüben, ohne die Gewerbebefreiung der Vermietungserträge zu verlieren. Eine unschädliche Tätigkeit ist u. a. die Verwaltung von fremden Wohnungsbauten.

Mit o. g. Urteil hat der BFH entschieden, dass die Verwaltung von fremdem Grundbesitz der steuerlichen Begünstigung entgegensteht, wenn die Verwaltung des fremden Grundbesitzes auch Gebäude umfasst, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen. Gewerbliche Vermieter, die die Verwaltung sog. gemischt genutzter Gebäude übernommen haben, können die erweiterte Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke daher nicht beanspruchen.

Das Urteil zeigt, dass der BFH die Maßstäbe für die Inanspruchnahme der gewerbesteuerlichen Vergünstigung (weiterhin) hoch ansetzt. Gewerbliche Vermieter sollten vor dem Hintergrund dieser strengen BFH-Rechtsprechung begünstigte Vermietungstätigkeiten konsequent von den übrigen Tätigkeiten trennen und sie über unterschiedliche Gesellschaften erbringen. Gerne unterstützen wir Sie bei der steuerlichen Strukturierung der Tätigkeiten.

Private Veräußerungsgeschäfte – Berechnung der Zehnjahresfrist in besonderen Fällen

Wird eine im Privatvermögen gehaltene Immobilie veräußert und liegen zwischen dem Kauf und dem Verkauf mehr als zehn Jahre, ist der erzielte Gewinn steuerfrei. Für die Fristberechnung ist dabei grundsätzlich auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem die schuldrechtlichen Verträge abgeschlossen wurden.

Gemäß einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 25.3.2021 gilt dies auch in dem Fall, dass der Vertrag aufgrund einer fehlenden öffentlich-rechtlichen Genehmigung zunächst noch schwebend unwirksam ist. Entscheidend für die Bestimmung des Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkts ist demnach lediglich, dass die Vertragserklärungen beidseitig verpflichtend und somit bindend abgegeben wurden und sich keine der Vertragsparteien mehr einseitig vom Vertrag lösen kann. Wird der Kaufvertrag innerhalb der Haltefrist von zehn Jahren abgeschlossen, führt dies trotz einer fehlenden öffentlich-rechtlichen Genehmigung zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäft.

Mit diesem Urteil schließt der BFH an seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 an. Damals hatte er entschieden, dass auch bereits ein aufschiebend bedingter Vertrag bindend ist und es folglich für Zwecke der Zehnjahresfrist unerheblich ist, wann die Bedingung eintritt.

Sofern Sie beabsichtigen, ein Grundstück aus dem Privatvermögen zu veräußern, sollten der Zehnjahreszeitraum und damit insbesondere die Anschaffungs- und Veräußerungszeitpunkte sorgfältig geprüft werden. Gern sind wir Ihnen hierbei behilflich.

Steuerliche Vereinfachung für kleine Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke

Mit dem Betrieb einer Photovoltaikanlage oder eines Blockheizkraftwerks werden regelmäßig gewerbliche Einkünfte erzielt, die in der Steuererklärung zu berücksichtigen sind. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Steuerpflichtige eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Letztere führt häufig zu Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung, insbesondere wenn mit der Anlage über mehrere Jahre Verluste erzielt werden.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit Schreiben vom 2.6.2021 sowie einer überarbeiteten Fassung vom 29.10.2021 eine Vereinfachungsregelung bekannt gegeben. Danach müssen Einnahmen und Ausgaben aus einer kleinen Photovoltaikanlage (bis zu 10 kW) oder einem kleinen Blockheizkraftwerk (bis zu 2,5 kW) künftig auf schriftlichen Antrag nicht mehr in der Steuererklärung angegeben werden. Voraussetzung ist, dass der erzeugte Strom neben der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ausschließlich in den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Räumen oder in unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassenen Räumen verbraucht wird. Ferner muss die Photovoltaikanlage oder das Blockheizkraftwerk nach dem 31.12.2003 oder vor mehr als 20 Jahren in Betrieb genommen worden sein.

Bei der Berechnung der Leistungsgrenze sind dabei alle Photovoltaikanlagen (oder Blockheizkraftwerke) einer steuerpflichtigen Person oder Mitunternehmerschaft zusammenzurechnen. Dies gilt z. B. auch dann, wenn sich die Anlagen auf unterschiedlichen Grundstücken befinden. Darüber hinaus sind bei der Berechnung der Leistungsgrenze auch Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen, die die Voraussetzungen der Vereinfachungsregelung nicht erfüllen, z. B. Anlagen, deren Strom an Mieter geliefert wird.

Der Antrag gilt nicht nur für das laufende und die künftigen Jahre, sondern auch für alle vergangenen Jahre, in denen Steuerbescheide noch nicht ergangen oder noch änderbar sind. Für bis zum 31.12.2021 in Betrieb genommene Anlagen ist der Antrag bis zum 31.12.2022 zu stellen. Erfolgt die Inbetriebnahme danach, muss eine Antragstellung bis zum Ablauf des Veranlagungszeitraums erfolgen, der dem Jahr der Inbetrieb-

nahme folgt. Ein Wegfall der Voraussetzungen ist dem Finanzamt schriftlich anzuzeigen.

Durch den Antrag wird die Steuererklärung betroffener Steuerpflichtiger deutlich vereinfacht. Neben den jährlich zu erstellenden Einnahme-Überschuss-Rechnungen entfallen auch die von der Finanzverwaltung angeforderten und unter Umständen aufwendigen Prognoserechnungen zum Nachweis einer Gewinnerzielungsabsicht. Erzielte Überschüsse bleiben steuerfrei. Gleichzeitig können allerdings auch evtl. entstehende Verluste nicht mehr steuerlich abgezogen werden. Dementsprechend können auch Steuernachzahlungen und Nachzahlungszinsen anfallen, wenn in der Vergangenheit Verluste aus der Stromerzeugung erzielt wurden und jetzt der Antrag gestellt wird. Eine Antragstellung sollte deshalb jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Das neue Wahlrecht betrifft nur die Einkommensteuer. Umsatzsteuerlich gilt unverändert, dass bei Unterschreiten gewisser Umsatzgrenzen zur sog. Kleinunternehmerregelung optiert werden kann. Ob eine Option sinnvoll ist, sollte ebenfalls im Einzelfall geprüft werden. Insbesondere bei jüngeren Anlagen wird sie häufig nicht vorteilhaft sein, weil mit der Option auch der Vorsteuerabzug aus der Anlage entfällt.

Sofern Sie Fragen zu diesem Thema haben, sprechen Sie uns einfach an.

Bundestagswahl 2021: Geplante Änderungen im Immobiliensteuerrecht in den Wahlprogrammen – Update durch Koalitionsvertrag vom 24.11.2021 zwischen SPD, Grünen und FDP

Vor der Bundestagswahl im September stellten die Parteien ihre Ideen vor, wie sie beabsichtigen, die Besteuerung in Deutschland zu reformieren. Die Wahlprogramme beinhalteten auch Änderungen im Immobiliensteuerrecht. So sprachen sich z. B. SPD und Grüne für die Abschaffung der zehnjährigen Spekulationsfrist für steuerfreie Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen aus. Ferner planten viele Parteien Änderungen im Bereich der Grunderwerbsteuer.

Am 24.11.2021 haben SPD, Grüne und FDP nun ihren Koalitionsvertrag vorgestellt. Dieser enthält bzgl. der Abschaffung der Spekulationsfrist keine Angaben, sodass nach unserer Einschätzung vorerst nicht von einer Gesetzesänderung zulasten der Steuerpflichtigen auszugehen ist.

Angekündigt wird im Koalitionsvertrag aber eine weitere Reform der Grunderwerbsteuer für die kommende Legislaturperiode. Es heißt, dass den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht werden soll, um den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum zu erleichtern. Denkbar ist hierbei ein von der FDP vor der Wahl vorgeschlagener Freibetrag für natürliche Personen für den Erwerb von selbst genutzten Immobilien.

Finanziert werden sollen die Erleichterungen durch weitere Verschärfungen bei Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften (sog. Share Deals).

Sobald sich etwas Neues ergibt, informieren wir Sie darüber auf unserer Website.

Wir freuen uns über Anregungen, Kritik und Feedback.

Bis dahin wünschen wir Ihnen eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Start in das neue Jahr!

HLB Dr. Stückmann und Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

HLB Stückmann Bielefeld
Elsa-Brändström-Straße 7
33602 Bielefeld

HLB Stückmann Hamburg
Versmannstraße 2
20457 Hamburg

HLB Stückmann München
Lindwurmstraße 129
80337 München

info@stueckmann.de
www.stueckmann.de

ZUKUNFT! GEMEINSAM! GESTALTEN!

Prof. Dr. Oliver Middendorf, Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Partner | middendorf@stueckmann.de | +49 40 822169034

Mike Rickermann, M.A., Steuerberater, Partner
rickermann@stueckmann.de | +49 521 2993395

Cathrin Zink, M.Sc., Steuerberaterin
zink@stueckmann.de | +49 521 2993317

KONTAKT & ANFRAGEN

HLB Stückmann | Elsa-Brändström-Straße 7 | 33602 Bielefeld | +49 521 299300

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: HLB Dr. Stückmann und Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

Anschriftenänderungen bitte schriftlich an: Denise Fischer – fischer@stueckmann.de

Alle Informationen und Angaben in diesem Newsletter haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Newsletter sind als alleinige Handlungsgrundlage nicht geeignet und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen. Durch das Abonnement dieses Newsletters entsteht kein Mandatsverhältnis.

Redaktionsschluss: 7.12.2021

HLB Stückmann is an independent member of HLB, the global audit, tax and advisory network.